

Algemene voorwaarden voor een Aegon hypotheek

Deze algemene voorwaarden horen bij uw hypotheek. In deze algemene voorwaarden leest u de afspraken en regels die gelden voor uw hypotheek. De algemene voorwaarden gelden voor alle rechtspersonen die behoren tot het concern van Aegon N.V. in Den Haag en Leeuwarden.

Artikel 1. Begrippenlijst

In deze algemene voorwaarden zijn sommige woorden vetgedrukt. In deze begrippenlijst vindt u de uitleg bij deze woorden.

Contractrente	Deze rente betaalt u tijdens een lopende rentevaste periode voor een bepaald leningdeel.
Goederen	Zaken en rechten.
Hypotheek	De hypotheek bestaat uit de lening, het hypotheekrecht, de eventueel gekoppelde verzekering of bankrekening en het pandrecht.
Hypotheekakte	De notariële akte waarin de lening en het hypotheek- en pandrecht op het onderpand tussen u en ons is vastgelegd. De hypotheekakte ondertekent u bij de notaris.
Hypotheekrecht	Dit is het recht van Aegon om het onderpand (bijvoorbeeld een woning of een appartementsrecht) te verkopen als u afspraken uit de overeenkomst van geldlening niet nakomt. Dit recht hebben wij gekregen van u door de ondertekening van de hypotheekakte.
Lening	De lening is het bedrag dat u van ons leent. Dit noemen we ook wel de geldlening of de hoofdsom. De lening kan bestaan uit verschillende delen: de leningdelen. Het bedrag van de lening en andere afspraken staan in de overeenkomst van geldlening. Daarnaast kan er een overbruggingslening zijn afgesloten. Voor een overbruggingslening gelden extra voorwaarden die vermeld staan in deze voorwaarden en in het bindend aanbod.
Onderpand	De goederen waarop wij hypotheekrecht hebben. Deze staan in de hypotheekakte. En de goederen die aan ons zijn verpand. Deze staan in de pandakte en/of hypotheekakte.
Overbruggingslening	Een tijdelijke aanvullende lening voor de periode waarin uw huidige woning (onderpand) nog niet is verkocht, en u al een lening voor een nieuwe woning heeft afgesloten.
Overeenkomst van geldlening	Dit zijn de afspraken over de lening. U vindt deze afspraken in het bindend aanbod, een door u getekende offerte voor uw hypotheek, in de hypotheekakte en in deze algemene voorwaarden.
Pandakte	De akte waarin is afgesproken dat wij het pandrecht krijgen op een of meerdere goederen.
Pandrecht	Dit is het recht om het goed dat is verpand in geld om te zetten als u de afspraken uit de overeenkomst van geldlening niet nakomt. Dit recht hebben wij gekregen van u door de ondertekening van de hypotheekakte of een pandakte.
Registergoed	Een goed dat moet worden ingeschreven in een register. Deze inschrijving is wettelijk verplicht. Een woning bijvoorbeeld wordt ingeschreven in het Kadaster.
Rentevaste periode	De met u afgesproken periode waarin de rente gelijk blijft.
U	De persoon die van ons de lening ontvangt en dus 'schuldenaar' is. Onder 'u' verstaan we ook mogelijke andere personen die hoofdelijk schuldenaren zijn voor de lening of die uw rechtsopvolgers zijn. Wij hoeven maar één van u te informeren.
Vergelijkingsrente	De actuele rente die wij aanbieden voor een rentevaste periode die gelijk is aan de resterende rentevaste periode van uw hypotheek.

- Het verschuldigde** De hoofdsom, de lening, of het restant van de lening, plus:
- rente;
 - kosten;
 - vergoedingen;
 - boetes;
 - premies voor verzekeringen of inleg voor bankrekeningen die u volgens de afspraken met ons moet betalen;
 - alles wat u verder aan ons moet betalen volgens de hypotheekakte, de algemene voorwaarden of door een andere afspraak met ons.
- Dit totale bedrag wordt ook wel de vordering genoemd.
- Wij** Het concern van Aegon N.V. Met 'wij' bedoelen we ook rechtspersonen die vallen onder het concern en hun eventuele rechtsopvolgers. Wij verstrekken de lening en wij krijgen het hypotheekrecht en pandrecht op het onderpand. Wij worden ook wel Aegon of geldgeefster genoemd.

Artikel 2. Wie moet het verschuldigde betalen?

- 2.1 U moet het verschuldigde betalen. Sluiten meer mensen deze lening af? Dan bent u allemaal afzonderlijk aansprakelijk voor alle verplichtingen die in de overeenkomst van geldlening staan. Dat noemen we 'hoofdelijk aansprakelijk'.
- 2.2 Wij kunnen toestemming geven dat één van de schuldenaren niet meer (hoofdelijk) aansprakelijk is voor deze lening. Dat noemen we 'ontslag hoofdelijk schuldenaar'. De overige schuldenaren blijven dan aansprakelijk voor de verplichtingen die in de overeenkomst van geldlening staan.
- 2.3 Maakt u met de andere (hoofdelijk) schuldenaren afspraken over uw draagplicht? Dan gelden deze afspraken niet voor ons.

Artikel 3. Hoe betaalt u ons?

- 3.1 U betaalt ons op de vervaldag op de door ons opgegeven wijze. De vervaldagen geven wij aan u door. Wij sturen u niet voor iedere betaling van te voren een nota. U betaalt ons het volledige bedrag, zonder geld in te houden, er kosten vanaf te trekken of ergens mee te verrekenen. De rente betaalt u altijd per maand en altijd achteraf. U mag de rente nooit vooruitbetalen.
- 3.2 Wij bepalen voor welk onderdeel van het verschuldigde wij uw betaling gebruiken. Daarbij geldt als uitgangspunt deze volgorde:
- rente;
 - aflossing;
 - vergoedingen;
 - boetes;
 - premies voor levensverzekeringen of inleg voor bankrekeningen;
 - premies voor schadeverzekeringen;
 - alles wat u verder aan ons moet betalen volgens de hypotheekakte, de algemene voorwaarden of volgens een andere afspraak met ons.
- 3.3 Betaal ons op tijd. Daarmee voorkomt u een boete. Deze betaalt u vanaf de dag dat u te laat betaalt tot het moment dat u heeft betaald. Hierbij rekenen we een deel van de maand als een volle maand. In de overeenkomst van geldlening staat de wijze van berekening van een boete.
- 3.4 Onze administratie geldt tussen u en ons als bewijs voor de hoogte van het betaalde bedrag. In deze administratie is ook te zien voor welk onderdeel genoemd in 3.2 we uw betaling hebben gebruikt. Bent u het daar niet mee eens? Dan kunt u tegenbewijs leveren.

Artikel 4. Wie betaalt de kosten en belastingen?

- 4.1 Alle kosten die voortkomen uit uw lening en/of het hypotheekrecht of hiermee te maken hebben, moet u betalen. Het maakt daarbij niet uit wie de opdracht geeft waardoor de kosten ontstaan.
- Zoals:
- a. de kosten:
 - van de (wijziging van de) hypotheekakte of andere akten;
 - van de originelen (grossen) en afschriften van de hypotheekakten;
 - van documenten die u aan ons geeft als wij daarom vragen.
 - b. de kosten:
 - van inschrijving, doorhaling of vernieuwing van de inschrijving van het hypotheekrecht in de Openbare Registers;
 - van alles wat nodig is om het hypotheekrecht te vestigen of gevestigd te houden;
 - van alles wat nodig is om afstand te doen van het hypotheekrecht. Of om dit op te zeggen;
 - c. de kosten van extra zekerheden. Zoals het verpanden van goederen of borgtocht;
 - d. de kosten:
 - van taxatie;
 - van hertaxatie;
 - om de toestand van het onderpand op te nemen;
 - om het onderpand op te meten;
 - om het onderpand te splitsen;
 - om de grenzen van het onderpand te veranderen;
 - om een bevel van een autoriteit, zoals overheid, uit te voeren.
 - e. de kosten:
 - van aanmaning;
 - van ingebrekestelling;

- die wij of anderen maken om de lening op te eisen;
 - van openbare of onderhandse gedwongen verkoop. Hieronder vallen ook advertentiekosten;
 - van ontruiming van het onderpand en alle handelingen die wij mogen en kunnen uitvoeren om onze rechten uit te oefenen.
- f. onze kosten om de verzekeringen af te sluiten volgens artikel 13.
- g. de bedragen die wij betalen volgens de artikelen 11, 12, 13 en 15.
- h. De kosten voor aflossing van de lening (artikel 5) of omzetten naar marktrente (artikel 6)
- 4.2 U betaalt alle belastingen en andere heffingen over:
- uw lening;
 - aflossingen;
 - rente;
 - premies voor of uitkeringen uit verzekeringen die te maken hebben met uw lening;
 - inleg voor of opbrengsten van bankrekeningen die te maken hebben met uw lening.
- 4.3 Hebben wij één van de hierboven genoemde bedragen uit artikel 4.1 of 4.2 voor u voorgesloten? Dan moet u die aan ons terugbetalen. Vermeerderd met een boete. De boete berekenen we vanaf de dag dat wij voor u hebben betaald tot het moment dat u heeft betaald. Hierbij rekenen we een deel van de maand als een volle maand. In de overeenkomst van geldlening staat hoe we deze boete berekenen.

Artikel 5. Aflossen van uw lening

- 5.1. U lost uw lening af. De termijnen en de wijze van aflossing staan in de overeenkomst van geldlening.
- 5.2. U mag extra aflossen. Dat betekent dat u eerder aflost dan in de overeenkomst van geldlening is afgesproken. Hiermee kunt u één of meer leningdelen helemaal of gedeeltelijk aflossen. Na een gedeeltelijke extra aflossing wordt uw maandelijks te betalen bedrag door ons opnieuw vastgesteld. Uitgangspunt daarbij is dat de looptijd van het leningdeel waarop u aflost gelijk blijft.
- 5.3. Voor extra aflossen gelden de volgende voorwaarden:
- het minimum extra af te lossen bedrag per keer is € 1.000,-;
 - u kondigt de extra aflossing aan via Mijn Aegon of telefonisch.
- 5.4. In de volgende situaties betaalt u geen aflossingskosten:
- a. Vergoedingsvrije ruimte
- U mag per kalenderjaar 10% aflossen van het oorspronkelijk geleende bedrag van elk leningdeel (met uitzondering van de overbruggingslening), zonder dat u daar aflossingskosten (vergoeding) voor betaalt. Dit is uw 'vergoedingsvrije ruimte'. Alle extra aflossingen die u in een kalenderjaar doet, verlagen uw vergoedingsvrije ruimte in dat jaar, met uitzondering van de vrijgestelde situaties zoals beschreven bij artikel 5.4 sub b. Als u in een kalenderjaar een deel van uw vergoedingsvrije ruimte niet gebruikt, vervalt dat deel op 31 december van dat jaar.
- Lost u af in hetzelfde kalenderjaar waarin u uw leningdeel heeft omgezet naar marktrente (zie ook artikel 6 Omzetten naar marktrente)? Dan houden we bij de berekening van uw vergoedingsvrije ruimte rekening met de vergoedingsvrije ruimte die we al hebben meegenomen bij de berekening van de omzettingkosten voor de omzetting naar marktrente.
- U heeft géén vergoedingsvrije ruimte als u een extra aflossing doet met geld uit een verhoging van uw bestaande lening van Aegon of uit een nieuwe lening van Aegon. Dit geldt als de verhoogde of nieuwe lening is afgesloten in de periode van 12 maanden vóór de extra aflossing tot 12 maanden na de extra aflossing.
- b. Vrijgestelde situaties
- U hoeft geen aflossingskosten te betalen als u:
- aflost en de vergelijkingsrente is gelijk of hoger dan de contractrente voor het leningdeel;
 - aflost op een leningdeel met variabele rente;
 - aflost op de einddatum van de rentevast periode van het leningdeel;
 - aflost met een uitkering of afkoopwaarde van een levensverzekering of een spaarsaldo van een spaarrekening die aan ons is verpand;
 - uw lening aflost met een schadevergoeding omdat het onderpand verloren is gegaan, zoals vermeld in artikel 13.5;
 - uw lening helemaal aflost bij verkoop en levering van het onderpand. U mag uw woning niet verkopen en later terugkopen om geen aflossingskosten te hoeven betalen. Als wij hiervan weten, vorderen we alsnog de aflossingskosten. Dit doen we in ieder geval als u de woning verkoopt en binnen 12 maanden terugkoopt.
- 5.5 Valt het bedrag van de aflossing niet binnen de vergoedingsvrije ruimte of is geen vrijgestelde situatie van toepassing zoals vermeld in artikel 5.4 sub b dan betaalt u aflossingskosten als u een extra aflossing doet. De aflossingskosten berekenen wij volgens de hieronder genoemde stappen en per leningdeel.
- 5.6 Stappen voor de berekening van de aflossingskosten:
1. Het bedrag dat u extra aflost op een bepaald leningdeel is het uitgangspunt van de berekening.
 2. Van dit bedrag trekken wij uw (resterende) vergoedingsvrije ruimte af.
 3. Dit levert het bedrag op waarover wij de kosten berekenen.
 4. Op basis van de contractrente, het contractueel overeengekomen (fictief) aflossingsschema, het bedrag van stap 3 en de looptijd van de lening berekenen we de rentebedragen per maand tot de einddatum van de rentevaste periode.
 5. Op basis van de vergelijkingsrente, het contactueel overeengekomen (fictief) aflossingsschema, het bedrag van stap 3 en de looptijd van de lening berekenen we de rentebedragen per maand tot de einddatum van de rentevaste periode.
 6. Per maand bepalen we het verschil tussen de bedragen bij stap 4 en stap 5. Dit verschil maken wij contant tegen de vergelijkingsrente. De optelsom van deze contante waarden is het bedrag van de aflossingskosten voor dit leningdeel.
 7. De aflossingskosten berekenen wij per leningdeel en de aflossingskosten van alle leningdelen tellen we bij elkaar op.

Artikel 6. Omzetten naar marktrente

- 6.1 Het is mogelijk om het rentepercentage van een leningdeel met vaste rente tijdens de rentevaste periode te wijzigen. Dit noemen we 'omzetten naar marktrente'.
- 6.2 Als u een leningdeel omzet naar marktrente betaalt u omzettingkosten. Wij berekenen omzettingkosten op dezelfde manier als aflossingskosten. Deze berekening staat in artikel 5 'Aflossen van uw lening'.

Artikel 7. Wijzigen van uw lening

- 7.1 U kunt uw lening alleen wijzigen als u voldoet aan de regels en voorwaarden die wij op dat moment gebruiken voor soortgelijke leningen.
- 7.2 Bij elke wijziging van de lening waarvoor u een voorstel heeft geaccepteerd en bij elke verlenging van een rentevastperiode worden de dan geldende Algemene Voorwaarden voor een Aegon hypotheek van toepassing op de gehele overeenkomst van geldlening.
- 7.3 Bij een wijziging van de lening kan Aegon kosten in rekening brengen.
- 7.4 Bij een wijziging van de lening kan Aegon eisen dat u een hypotheekbemiddelaar inschakelt.

Artikel 8. Verhogen van uw lening

- 8.1 U kunt uw lening alleen verhogen als u voldoet aan de regels en voorwaarden die Aegon op dat moment gebruikt voor soortgelijke leningen. Wij zijn niet verplicht mee te werken aan een verhoging.
- 8.2 Bij een verhoging worden de dan geldende Algemene Voorwaarden voor een Aegon hypotheek van toepassing op de gehele overeenkomst van geldlening.
- 8.3 Een verhoging kan tot gevolg hebben dat uw rente verandert voor de gehele overeenkomst van geldlening.
- 8.4 Bij een verhoging kunnen wij eisen dat u een hypotheekbemiddelaar inschakelt. Deze bemiddelaar kan hiervoor kosten in rekening brengen.

Artikel 9. Aflossen van uw overbruggingslening

- 9.1 U moet uw overbruggingslening aflossen zodra het onderpand wordt verkocht. In ieder geval uiterlijk op de datum die in het bindend aanbod staat. Ook als het onderpand niet wordt verkocht of de opbrengst van de verkoop onvoldoende is, moet u de hele overbruggingslening uiterlijk op deze datum aflossen.
- 9.2 U mag uw overbruggingslening zonder aflossingskosten aflossen. Wij nemen uw overbruggingslening niet mee bij de berekening van de vergoedingsvrije ruimte.

Artikel 10. Wanneer betaalt u uw lening eerder of uiterlijk aan ons terug?

- 10.1 Staat er geen looptijd in de overeenkomst van geldlening? Dan is de looptijd van uw lening dertig jaar. De looptijd begint op de eerste dag dat u een bedrag van uw lening opneemt. Aan het einde van de looptijd lost u uw lening in één keer helemaal af.
- 10.2 Wij kunnen u vragen om het verschuldigde direct en in één keer terug te betalen. Dit noemen we 'direct opeisen'. Dat mogen we doen in de volgende situaties:
 - a. U betaalt uw aflossings- en/of rentebedragen niet op tijd.
 - b. U betaalt uw premies, of inleg op levensverzekeringen en/of bankrekeningen die aan ons zijn verpand, niet op tijd.
 - c. De verzekeringen en/of bankrekeningen die aan ons zijn verpand veranderen of stoppen. Behalve als dit komt doordat de verzekeraar of bank het verzekerde bedrag of de tegenwaarde in geld aan ons uitkeert. Of doordat de noodregeling of het faillissement van de betreffende verzekeraar of bank wordt uitgesproken.
 - d. U leeft de overeenkomst van geldlening niet goed na. Of redelijkerwijs is te verwachten dat u deze niet goed gaat naleven.
 - e. U heeft ons iets verteld dat niet waar is of onvolledig, of u heeft iets niet verteld wat wel belangrijk voor ons kan zijn.
 - f.
 - Bij beslag op uw vermogen.
 - U gaat scheiden of doet afstand van gemeenschappelijke goederen.
 - U overlijdt of u bent vermist.
 - U woont niet meer in Nederland of zal binnen een paar maanden niet meer in Nederland wonen.
 - Bij uw uitstel (surseance) van betaling, wettelijke schuldsanering, als iemand als bewindvoerder over uw vermogen is aangesteld (onderbewindstelling), als een curator is benoemd om uw financiële zaken te regelen (ondercuratelestelling).
 - Bij faillissement of bij een aanvraag om u failliet te laten verklaren.
 - U krijgt (voorlopig) uitstel van betaling.
 - U heeft buiten faillissement aan uw schuldeisers een akkoord aangeboden.
 - Het onderpand wordt verdeeld.
 - De overheid heeft uw vermogen in beslag genomen of verbeurd verklaard.
 - U kan op een andere manier niet meer helemaal vrij over uw vermogen beschikken of kunt uw vermogen niet meer helemaal vrij beheren.
 - g. Wij krijgen bericht dat:
 - één van uw schuldeisers beslag heeft gelegd op het onderpand;
 - het onderpand wordt verkocht in het openbaar of volgens het Burgerlijk Wetboek (artikelen 250 lid 2, 251 of 268 lid 2 van Boek 3);
 - het onderpand niets meer waard is of sterk in waarde is verminderd. Dat kan komen door gebreken aan het onderpand. Dit beoordelen wij;
 - het onderpand door de overheid wordt aangewezen tot onteigening, er op het onderpand een bouwverbod komt of andere overheidsmaatregelen gaan gelden waardoor het onderpand niet meer (helemaal) vrij te gebruiken is;
 - de overheid een mededeling (aanschrijving) doet volgens de Woningwet;
 - sprake is van economische of juridische verkoop en/of overdracht van het onderpand;

- de bestemming van het onderpand verandert. Dat kan de feitelijke en/of juridische bestemming zijn;
 - het onderpand in een maatschap of vennootschap wordt ingebracht;
 - er een beperkt (zakelijk) of afhankelijk recht op het onderpand komt;
 - u afstand doet van het onderpand;
 - het onderpand in beslag wordt genomen;
 - het onderpand leegstaat en dat gevolgen heeft door een voorschrift van de overheid;
 - er beslag wordt gelegd op betalingen van huur of pacht.
- h. Wij vinden dat de bouw, afbouw, verbouw of het onderhoud van het onderpand niet op tijd begint. Of we vinden dat dit niet regelmatig gebeurt of dat er niet goed mee wordt doorgegaan.
- i. • Er is een gebrek in de (rechts)titel(s) van het onderpand of een gebrek aan het onderpand. Dit wist u of had u kunnen weten.
• Er rust een beperkt (zakelijk) recht, huurovereenkomst of een andere gebruiksovereenkomst op het onderpand. En dit wisten wij niet op de datum waarop we de hypotheekakte ondertekenden.
- j. Er zijn omstandigheden die wij niet kennen maar voor ons wel belangrijk (kunnen) zijn. En u weet hiervan of had hiervan kunnen weten. En u weet ook dat u dit aan ons had moeten doorgeven. Deze omstandigheden kunnen te maken hebben met:
- de waarde van het onderpand;
 - onze rechten;
 - de rangorde van het hypotheekrecht;
 - onze beschikkingsbevoegdheid over het onderpand;
 - de rechtstoestand van het onderpand en de overeenkomsten die daarop betrekking hebben;
 - omstandigheden waar u vanaf wist en waarvoor geldt dat als wij van deze wel hadden geweten, hadden wij uw lening niet of onder andere voorwaarden verstrekt.
- k. Het onderpand bestaat uit een beperkt (zakelijk) recht en:
- een besluit is genomen of een handeling is verricht waardoor dit recht kan eindigen of vervallen;
 - de voorwaarden voor dit recht veranderen;
 - u voldoet niet aan uw verplichtingen in verband met dit beperkt (zakelijk) recht.
- l. Het onderpand bestaat uit een appartementsrecht en er is sprake van één van de volgende situaties:
- Bij elk besluit om de splitsing op te heffen.
 - Bij elk besluit om het gesplitste gebouw helemaal of voor een deel te slopen.
 - Bij elk besluit om de eigenaar zijn recht van gebruik van het onderpand te ontnemen.
 - De akte van splitsing wordt veranderd of de splitsing wordt opgeheven. Dat kan vrijwillig gebeuren maar ook na een bevel of machtiging van de rechter.
 - De eigenaar komt niet al zijn verplichtingen na die hij heeft tegenover de mede-eigenaren of bewoners van het gesplitste gebouw. En de vereniging van eigenaren en de eigenaar tonen op verzoek van ons niet de bewijzen waaruit blijkt dat de eigenaar wel aan zijn verplichtingen heeft voldaan.
- m. U bent een rechtspersoon, een vennootschap onder firma, een commanditaire vennootschap of een maatschap en er is sprake van één van de volgende situaties:
- Ontbinding of liquidatie van uw onderneming.
 - De statutaire en/of contractuele bepalingen die gelden voor de rechtspersoon of vennootschap veranderen. Of u handelt in strijd hiermee.
 - U geeft het doel van het bedrijf op of legt het bedrijf stil.
 - Er verandert iets in het bestuur of de vennoten. Of bij één of meer bestuursleden of vennoten is sprake van een situatie zoals genoemd bij sub f of sub g.
 - Er is iets verandert in de bevoegdheid van het bestuur of de vennoten om de rechtspersoon of vennootschap te vertegenwoordigen.
 - Een fusie.
 - U draagt een groot deel van uw vermogen aan een derde over.
 - Eén of meer derden nemen de uiteindelijke zeggenschap over de rechtspersoon en/of de onderneming van u over. En dit schaadt onze belangen aantoonbaar. Het maakt daarbij niet uit waardoor de zeggenschap of onderneming wordt overgenomen.
- n. U komt een verplichting uit de overeenkomst van geldlening niet goed of niet tijdig na.
- o. U gebruikt uw lening niet (helemaal) voor het doel dat u noemt op het aanvraagformulier en waarvoor wij u de lening gaven.
- 10.3 Is er sprake van één van de situaties uit artikel 10.2? Dan moet u ons dat binnen veertien dagen schriftelijk laten weten.
- 10.4 Artikel 10.2 geldt ook als het in één van de situaties van artikel 10.2 gaat om een deel van het onderpand of om één van de schuldenaren.

Artikel 11. Onderhoud, waardevermindering en leegstand van het onderpand

- 11.1 U onderhoudt het onderpand goed. Ook neemt u alle redelijke voorzorgen om schade te voorkomen. Of om te voorkomen dat de waarde vermindert. U beheert het pand nauwkeurig en volgens de regels. Wij mogen de toestand van het onderpand (laten) opnemen.
- 11.2 Komt u uw onderhoudsverplichtingen niet goed na? Dan kunnen wij het onderpand in beheer nemen. De Rechtbank moet ons daarvoor machtigen. Het in beheer nemen betekent onder andere:
- dat wij de exploitatie en administratie van het onderpand kunnen (laten) verzorgen;
 - dat wij het onderpand kunnen (laten) herstellen en onderhouden.
- U betaalt hiervan de kosten.

- 11.3 Wij mogen het onderpand opnieuw laten taxeren als wij vinden dat er sprake is van onvoldoende onderhoud. En blijkt hieruit dat de waarde van het onderpand is gedaald? Dan kunnen wij aanvullende of vervangende zekerheid vragen. Of u betaalt ons een extra aflossing. Wij bepalen de hoogte hiervan. Over die extra aflossing betaalt u geen aflossingskosten.
- 11.4 Staat het onderpand leeg? Dan moet u dit binnen drie werkdagen schriftelijk aan ons doorgeven.
Meld leegstand op tijd. Daarmee voorkomt u een boete van € 100,- per dag.

Artikel 12. Op tijd betalen van de lasten van het onderpand

- 12.1 a. U betaalt alle lasten van het onderpand op tijd. Daarmee bedoelen we de lasten die de overheid oplegt of die u moet betalen volgens een overeenkomst. Dit zijn bijvoorbeeld:
- belastingen;
 - renten;
 - canons;
 - pachten.
- b. Als wij hierom vragen, geeft u ons bewijs dat u de lasten op tijd heeft betaald. Wij mogen dit bij derden navragen.
- 12.2 Heeft u de lasten niet op tijd betaald? Dan mogen wij deze betalen voor uw rekening.

Artikel 13. Hoe verzekert u het onderpand?

- 13.1 U verzekert het onderpand bij één of meer verzekeringsmaatschappijen. Dat doet u tegen de herbouwwaarde. Zolang u uw lening niet heeft afgelost, moet u ervoor zorgen dat het pand is verzekerd. De verzekering dekt schade door:
- brand;
 - blikseminslag;
 - ontploffing;
 - storm;
 - vliegtuigschade;
 - andere gebruikelijke risico's voor het onderpand of risico's die wij bepalen.
- 13.2 U geeft ons het verzekeringsbewijs als wij hierom vragen. Dat doet u binnen veertien dagen. U betaalt alle premies voor de verzekering op tijd. U laat ons de betalingsbewijzen zien als wij daarom vragen.
- 13.3 Voldoet u niet aan de verplichtingen van artikel 13.1? Dan mogen wij het onderpand verzekeren tegen de risico's die wij nodig vinden. Dat doen we op uw kosten.
- 13.4 Heeft u schade aan het onderpand van meer dan € 5.000,-? Dan moet u dat ons direct schriftelijk laten weten. Spreekt u een schaderegeling af met de verzekeraar? Dan moeten wij deze regeling eerst goedkeuren.
- 13.5 Wij kunnen de opstalverzekeraar vragen om een schadevergoeding rechtstreeks aan ons te betalen. In dat geval draagt u deze rechten en acties ook aan ons over. Wij regelen het dan verder met de verzekeraar. U betaalt de kosten hiervan.
- 13.6 Als het onderpand via de vereniging van eigenaren is verzekerd, hoeft u het onderpand niet te verzekeren. Is het onderpand niet verzekerd via de vereniging van eigenaren? Dan moet u de missende (aanvullende) verzekering, zoals genoemd in artikel 13.1, nog afsluiten. Dit geldt ook als het onderpand bestaat uit een lidmaatschap van een onroerend goedvereniging of -coöperatie.

Artikel 14. Wat mag u wel en niet doen met het onderpand?

- 14.1 U moet het onderpand zelf bewonen of gaan bewonen. U mag zonder dat wij u daar van te voren schriftelijke toestemming voor hebben gegeven, het onderpand niet:
- overdragen of vervreemden (verkopen of op andere manier wisselen van eigenaar);
 - verhuren;
 - verpachten;
 - op een andere manier in gebruik geven.
- 14.2 U mag het onderpand of delen hiervan niet gebruiken, of door anderen laten gebruiken, voor het plegen van strafbare feiten. U kunt hierbij denken aan:
- het maken of opslaan van (soft)drugs. Het betreft hier alle vormen die in Nederland wettelijk verboden zijn. U kunt hierbij denken aan het telen van bijvoorbeeld wiet, XTC of GHB;
 - uitbuiting en/of mensenhandel;
 - illegale prostitutie.
- 14.3 U mag geen betalingen van huur of pacht of andere vergoedingen:
- kwijtschelden of daarvoor uitstel van betaling verlenen;
 - overdragen of vervreemden (verkopen of op andere manier wisselen van eigenaar);
 - verpanden;
 - vooruitbetaald krijgen.
- 14.4 U mag zonder onze schriftelijke toestemming niets veranderen aan mogelijke rechten die op het onderpand zitten. U mag ook geen nieuwe rechten op het pand verlenen. Zoals het recht van:
- erfpacht;
 - opstal;
 - vruchtgebruik. Dat is het recht om goederen van een ander te gebruiken en daarvan de vruchten (inkomsten) te genieten;
 - gebruik en bewoning;
 - erfdiensbaarheid. Dat is het recht om een stuk grond te gebruiken, ook al is men niet zelf de eigenaar;
 - hypotheek.

Daarnaast mag u geen andere verplichtingen voor het onderpand aangaan. U mag bijvoorbeeld geen recht van eerste koop geven. Of een beding (bijzondere afspraak) aangaan dat u moet overdragen op iedere volgende eigenaar. Dit noemen we een kettingbeding.

- 14.5 Moet het onderpand worden verkocht terwijl anderen het in gebruik hebben? Zorg er dan voor dat geïnteresseerden het onderpand kunnen bekijken.
- 14.6 Als wij daarom vragen, draagt u de volgende rechten aan ons over als onderpand voor uw lening. Dit wordt geregeld in een aparte pandakte. U verpandt:
- alle rechten uit huur- of pachtvereenkomsten die u voor het onderpand bent aangegaan tijdens de looptijd van uw lening;
 - alle rechten die u heeft of nog krijgt op vergoeding van schade aan het onderpand. Onder andere door de opsporing of winning van delfstoffen. Of door (bouw-)verkeer of -werkzaamheden;
 - alle rechten die u heeft tegenover de bouwer, aannemer of architect van het onderpand;
 - alle rechten die u tegenover derden heeft of krijgt uit goederen die u aan ons heeft verpand. Met derden bedoelen we ook verzekeraars en banken.
- 14.7 Bestaat het onderpand uit een appartementsrecht? Als wij daarom vragen, verpandt u alle rechten en vorderingen aan ons die u heeft tegenover:
- de vereniging van eigenaren;
 - de gezamenlijke eigenaren;
 - de administrateur;
 - de verzekeraar(s) die het gesplitste gebouw hebben verzekerd.

Artikel 15. Wat geldt voor verpande verzekeringen en bankrekeningen?

- 15.1 Wij zijn zowel bank als (levens)verzekeraar. Dit zijn twee verschillende bedrijven. U mag niet vorderingen op het ene bedrijf verrekenen met die op het andere bedrijf. Betalen wij als verzekeraar u bijvoorbeeld geen geld uit? Dan heeft dit geen invloed op de verplichtingen die u heeft tegenover ons als bank. U mag het recht op de uitkering bij de verzekeraar dan niet verrekenen met de verplichting om een betaling te doen aan de bank.
- 15.2 Ook geldt het volgende als u in de hypotheek- of pandakte de rechten uit daar genoemde levens-, arbeidsongeschiktheids- en/of ongevallenverzekeringen hebt verpand:
- a. Zolang de lening loopt, zet u de verzekeringen onveranderd voort. Ook betaalt u de premies op tijd. Dit geldt ook als u niet de verzekeringnemer bent. En dit geldt ook als we de lening verlengen.
 - b. Betaalt u uw premies niet op tijd? Dan kunnen wij de premies, plus eventuele rente voor uw rekening betalen. Ook mogen wij, ongeacht of wij de premies voor u betalen, de premieachterstand als premieschuld of als extra lening zien en aan u terugvragen.
 - c. Wij mogen opeisbare uitkeringen uit de verzekeringen opvragen en verrekenen met een bedrag dat u nog aan ons verschuldigd bent. Dat mogen we doen ongeacht of dat verschuldigde bedrag opeisbaar is. Een eventueel overschot keren we uit aan de eerstvolgende begunstigde(n) op de polis.
 - d. We kunnen u vragen om ons de originele polissen te geven van de verzekeringen die we in dit artikel bedoelen.
 - e. U betaalt de premies op tijd. Anders kunnen wij de verzekering(en) afkopen. We gebruiken de afkoopwaarde dan om het verschuldigde te betalen. Maar we kunnen ook met de verzekeraar afspreken dat we de verzekering onveranderd voortzetten. Dat kunnen we eventueel in afwijking van de polisvoorwaarden doen. En dat doen we zolang de waarde van de verzekering dat toelaat.
- 15.3 U mag zonder onze schriftelijke toestemming de rechten uit verzekering(en) die aan ons verpand zijn niet met zogenaamde beperkte of afhankelijke rechten bezwaren.

Artikel 16. Wanneer mogen we het onderpand gedwongen verkopen?

- 16.1 Betaalt u ons niet op tijd en bent u in verzuim? Dan kunnen wij het onderpand gedwongen in het openbaar laten verkopen door de notaris. Ook kunnen wij het onderpand verkopen met toestemming van de voorzieningenrechter. Dat laatste heet gedwongen onderhandse verkoop.
- 16.2 Bij openbare verkoop mogen wij:
- a. de veiling- en verkoopvoorwaarden vaststellen;
 - b. de tijd en plaats van de veiling vaststellen;
 - c. een aangekondigde veiling niet laten doorgaan;
 - d. bieders weigeren en het onderpand toewijzen aan iemand die een lager bod heeft gedaan;
 - e. de veiling helemaal of deels stoppen. En eventueel later weer verder laten gaan;
 - f. het onderpand opnieuw laten veilen (herveilen);
 - g. het verkochte onderpand leveren, en alle maatregelen nemen die wij nodig vinden als het onderpand wordt verkocht, maar de koopsom of veilingkosten niet worden betaald.
- 16.3 Wij stellen u met een brief op de hoogte als wij het onderpand in het openbaar willen verkopen. Daarin vragen we u het onderpand te ontruimen. En het vervolgens aan ons ter beschikking te stellen. Dat doet u voor de gevraagde datum. Daarmee voorkomt u dat wij de rechter vragen het onderpand door de politie te laten ontruimen. De aankondiging in deze brief blijft geldig totdat deze expliciet met een brief door Aegon is ingetrokken.
- 16.4 Kondigen wij de veiling aan? Dan zorgt u ervoor dat geïnteresseerden het onderpand kunnen bekijken. U staat dit toe vanaf het moment dat wij de veiling aankondigen. Geïnteresseerden mogen het onderpand twee dagen per week minimaal twee uur per dag bekijken. Of langer als wij dat bepalen. Is het onderpand onbeheerd? Dan mogen wij:
- zelf naar binnen gaan;
 - geïnteresseerden het onderpand binnen laten;
 - spullen die nog in het onderpand staan, voor uw rekening laten weghalen en opslaan.

De artikelen 16.3 en 16.4 gelden ook voor anderen die in het onderpand wonen of zijn. Of mensen die enig recht op het pand hebben. U helpt ons daarbij.

- 16.5 Na de verkoop van het onderpand wordt de opbrengst van het onderpand in mindering gebracht op de lening. Wij bepalen hoe we de opbrengst aan het verschuldigde toerekenen.
- 16.6 Het in dit artikel bepaalde is van overeenkomstige toepassing bij onderhandse verkoop van het onderpand of openbare verkoop van verpande goederen.

Artikel 17. Volmacht

- 17.1 Een volmacht betekent dat u ons de bevoegdheid geeft om voor en namens u te handelen. En ook voor rekening en risico van u. Voor het geval u niet meewerkt aan ons verzoek zoals vermeld in artikel 14.6 en 14.7 geeft u ons volmacht om de daar genoemde rechten aan onszelf te verpanden. Dit betekent dat:
- wij de bedoelde verpandingen mogen meedelen, betekenen of schriftelijk laten erkennen;
 - wij over aan u toekomende vergoedingen zoals huur, schadevergoedingen mogen onderhandelen, procederen, deze mogen innen, ontvangen, kwijtschelden of verrekenen;
 - wij alle maatregelen mogen nemen die naar ons inzicht nodig zijn voor het uitoefenen of behouden van aan ons verpande goederen.
- 17.2 Wij mogen een derde inschakelen om de volmacht helemaal of deels uit te oefenen.
- 17.3 Deze volmacht houdt tevens in dat wij alle eerder door u gegeven relevante volmachten namens u kunnen intrekken. Dit betekent dat u dan verplicht bent eerdere vergelijkbare volmachten met betrekking tot de hier bedoelde rechten in te trekken.
- 17.4 Is het onderpand een appartementsrecht? Dan mogen wij voor en namens u alle bevoegdheden die appartementseigenaars hebben (volgens het Burgerlijk Wetboek) uitoefenen. Ook kunnen we eraan meewerken om gemeenschappelijk eigendom te verdelen.
- 17.5 Als we gebruik maken van de volmacht kunnen we ook optreden als uw wederpartij.

Artikel 18. Wat geldt verder tussen u en ons?

- 18.1 Voor de overeenkomst van geldlening geldt het Nederlands recht.
- 18.2 a. Wij mogen de vordering aan een ander overdragen, helemaal of voor een deel. We mogen ook de rechten die aan de vordering verbonden zijn, overdragen. Hieronder vallen ook het recht om de rente opnieuw te bepalen en de pand- en/of hypotheekrechten uit de hypotheek- en pandakte.
- b. Wij mogen onze rechtsverhouding met u helemaal of voor een deel aan een ander overdragen (volgens artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek). U geeft daarvoor nu al toestemming. Dit geldt ook voor alle rechten uit de hypotheek- en pandakte.
- c. Ontstaat door overdracht een gemeenschappelijk hypotheek- en/of pandrecht? En komen de deelgenoten voor dit gemeenschappelijk recht een verdelingsregeling overeen? Dan bent u gebonden aan die regeling.
- 18.3 Staat er een fout in de hypotheekakte? Dan mag de notaris die fout herstellen. Daarvoor hebben we geen toestemming van u nodig.
- 18.4 Wijken de voorwaarden in de hypotheek- of pandakte af van deze algemene voorwaarden? Dan hebben de bepalingen in de akte voorrang.
- 18.5 Wij gaan altijd uit van het adres dat het laatst bij ons bekend is. Krijgt u een nieuw adres? Dan geeft u dit binnen 14 dagen schriftelijk of per e-mail aan ons door. Wij zullen eventuele correspondentie altijd aan u richten aan het laatst bekende, door u opgegeven adres. Mocht dit adres niet kloppen en mocht daarom voor u bestemde post u niet bereiken, dan komt dat voor uw rekening en risico. Het is aan u om er altijd voor te zorgen, dat uw actuele adres bij ons bekend is.
- 18.6 De volgende zaken kunnen invloed hebben op de behandeling voor de belastingen (de fiscale behandeling) van uw hypotheek:
- uw persoonlijke omstandigheden;
 - de besteding van uw lening;
 - het gebruik van het onderpand;
 - wijzigingen in de wet- en regelgeving en de uitleg hiervan.
- Aegon is niet aansprakelijk voor de fiscale behandeling. Ook niet als u een belastingvoordeel misloopt of nadeel heeft. Als er feiten of omstandigheden zijn die gevolgen kunnen hebben voor de fiscale behandeling, moet u zelf advies vragen aan deskundigen.